

AGEVOLAZIONI ACQUISTO PRIMA CASA

La Guida 2016

Notizie e ricerche a cura del Rag. Paolo Sardi

In merito alla residenza ai fini del godimento delle agevolazioni fiscali

I requisiti necessari per usufruire delle agevolazioni “prima casa” sono i seguenti:

♣ **l’abitazione non deve essere di categoria catastale A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) o A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici).**

Prima dell’entrata in vigore del decreto sulle semplificazioni fiscali (decreto legislativo del 21 novembre 2014, n. 175) per le vendite soggette ad Iva si poteva usufruire delle agevolazioni quando l’abitazione era considerata “non di lusso”, sulla base dei criteri fissati dal Dm 2 agosto 1969).

Pertanto, nell’atto di trasferimento dell’abitazione (per la quale si intende fruire dell’aliquota Iva del 4%), oltre ad attestare la sussistenza delle altre condizioni prescritte per usufruire dell’agevolazione, va dichiarata la classificazione o la classificabilità catastale dell’immobile nelle categorie che possono beneficiare dell’aliquota agevolata (circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 31 del 30 dicembre 2014).

Le categorie ammesse alle agevolazioni prima casa sono: A/2 (abitazioni di tipo civile) - A/3 (abitazioni di tipo economico) - A/4 (abitazioni di tipo popolare) - A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare) - A/6 (abitazioni di tipo rurale) - A/7 (abitazioni in villini) - A/11 (abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi)

♣ **l’immobile deve essere ubicato**

– nel territorio del Comune in cui l’acquirente ha o stabilisca, entro 18 mesi dall’acquisto, la propria residenza. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune ove è situato l’immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall’acquirente nell’atto di acquisto.

Ai fini della corretta valutazione del requisito della residenza, il cambio di residenza si considera avvenuto nella data in cui l’interessato rende al Comune la dichiarazione di trasferimento

– se diverso, nel territorio del Comune in cui l’acquirente svolge la propria attività, intendendo per tale anche quella svolta senza remunerazione, come per esempio le attività di studio, di volontariato e sportive (circolare 2 marzo 1994, n. 1)

– se trasferito all’estero per ragioni di lavoro, nel territorio del Comune in cui ha sede o esercita l’attività il soggetto da cui dipende

– se l’acquirente è un cittadino italiano emigrato all’estero, nell’intero territorio nazionale purché l’immobile sia acquisito come “prima casa” sul territorio italiano.

La condizione di emigrato può essere documentata attraverso il certificato di iscrizione all’AIRE o può essere autocertificata dall’interessato mediante autocertificazione resa nell’atto di acquisto (ai sensi dell’articolo 46 del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445).

Per richiedere i benefici fiscali, inoltre, nell’atto di acquisto il compratore deve dichiarare:

♣ di non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, su altra casa nel territorio del Comune dove si trova l’immobile oggetto dell’acquisto agevolato

♣ di non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l’acquisto della prima casa.

Agevolazioni acquisto prima casa, le novità

Con la legge di Stabilità 2016 è stata integrata la nota II-bis con l’inserimento del comma 4-bis. Quest’ultimo stabilisce che l’agevolazione si applica anche agli atti di acquisto per i quali l’acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) si verificano **senza tener conto dell’immobile acquistato precedentemente con l’agevolazione, a condizione che quest’ultimo sia alienato entro un anno dalla data dell’atto.** Nel caso in cui tale condizione non si realizzi, si renderanno applicabili le imposte ordinarie, gli interessi e la sanzione del 30% sulla differenza d’imposta.

Perdita benefici fiscali.

Le agevolazioni ottenute quando si acquista un'abitazione con i benefici "prima casa" possono essere perse, con la necessità di versare le imposte "risparmiate", gli interessi e una sanzione del 30% dell'imposta stessa. Questo può accadere se:

- ♣ le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto sono false
- ♣ l'abitazione è venduta o donata prima che siano trascorsi cinque anni dalla data di acquisto, a meno che, entro un anno, non si riacquista un altro immobile, anche a titolo gratuito, da adibire in tempi "ragionevoli" a propria abitazione principale. Il requisito del riacquisto non si considera soddisfatto nel caso in cui venga stipulato, entro l'anno dalla vendita del primo immobile, un contratto preliminare, in quanto questa fattispecie negoziale non produce l'effetto reale del trasferimento del bene, ma soltanto quello obbligatorio di concludere il contratto definitivo
- ♣ non venga trasferita la residenza nel Comune ove è situato l'immobile entro diciotto mesi dall'acquisto.

Le agevolazioni non si perdono quando, entro un anno dalla vendita o dalla donazione:

- ♣ il contribuente acquista un immobile situato in uno Stato estero, sempreché esistono strumenti di cooperazione amministrativa che consentono di verificare che l'immobile acquistato è stato adibito a dimora abituale

- ♣ il contribuente acquista un terreno e, sempre nello stesso termine, realizza su di esso un fabbricato non di lusso da adibire ad abitazione principale. Non è necessario che il fabbricato sia ultimato. È sufficiente che lo stesso, entro l'anno, acquisti rilevanza dal punto di vista urbanistico. Deve esistere, quindi, un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e deve essere stata completata la copertura per evitare di incorrere nella decadenza. Con riferimento alla causa di decadenza dell'agevolazione "prima casa" per mancato trasferimento della residenza nel termine di diciotto mesi, con la risoluzione n. 105/E del 3 ottobre 2011 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che:

- ♣ se è ancora pendente il termine di diciotto mesi per il trasferimento della residenza, l'acquirente che non può rispettare l'impegno assunto può revocare la dichiarazione formulata nell'atto di acquisto dell'immobile. A tal fine, deve presentare un'istanza all'ufficio presso il quale l'atto è stato registrato, chiedendo la riliquidazione dell'imposta. L'ufficio riliquida l'atto di compravendita e notifica avviso di liquidazione dell'imposta dovuta e degli interessi, calcolati a decorrere dalla data di stipula dell'atto. Non sarà applicata, invece, la sanzione del 30%, in quanto, entro il termine di diciotto mesi dalla data dell'atto non può essere imputato al contribuente il mancato adempimento dell'impegno assunto, cui consegue la decadenza dall'agevolazione

- ♣ se, invece, il contribuente lascia trascorrere il termine di diciotto mesi senza trasferire la residenza e senza presentare un'istanza di revoca all'ufficio dell'Agenzia, si verifica la decadenza dall'agevolazione "prima casa". In tale situazione, il contribuente ha comunque la possibilità, se non gli è stato ancora notificato un atto di liquidazione o un avviso di accertamento, di ricorrere all'istituto del ravvedimento operoso. È sufficiente che egli presenti un'istanza all'Ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto con cui dichiara l'intervenuta decadenza dall'agevolazione e richieda la riliquidazione dell'imposta e l'applicazione delle sanzioni in misura ridotta. L'ufficio riliquida l'atto registrato e notifica l'avviso di liquidazione dell'imposta dovuta, degli interessi e della sanzione opportunamente ridotta, in applicazione dell'istituto del ravvedimento operoso.

Il ravvedimento è lo strumento con il quale il contribuente può rimediare, spontaneamente, alle violazioni tributarie commesse a seguito di omissioni o errori, ottenendo una forte riduzione delle sanzioni. Dal 1° gennaio 2015, per i tributi amministrati dall'Agenzia delle Entrate, è possibile ricorrere al ravvedimento in tutti i casi in cui non sia stato già notificato un atto di liquidazione e di accertamento, comprese le comunicazioni di irregolarità (art. 36-bis e 36-ter del Dpr 600/1973 e art. 54-bis del Dpr 633/1972). Per i tributi non amministrati dall'Agenzia delle Entrate vi sono altre cause preclusive. In particolare, il ravvedimento è consentito solo quando:

- la violazione non è già stata constatata
- non sono iniziati accessi, ispezioni e verifiche
- non sono iniziate altre attività amministrative di accertamento delle quali il contribuente ha avuto formale conoscenza.

Riguardo al caso del contribuente che vende l'abitazione, acquistata con i benefici "prima casa", prima che sia decorso il termine di cinque anni, l'Agenzia delle Entrate ha fornito le seguenti precisazioni (risoluzione n. 112/E del 27 dicembre 2012):

♣ se, prima che sia trascorso un anno dalla rivendita dell'immobile acquistato con le agevolazioni (periodo entro il quale è necessario, per non incorrere nella decadenza, riacquistare un altro immobile da adibire a "prima casa"), il contribuente manifesta l'intenzione di non voler acquistare un'altra casa di abitazione, può chiedere, presentando un'istanza all'ufficio presso il quale è stato registrato l'atto, la riliquidazione dell'imposta. In tal modo, non scatta alcuna sanzione: il contribuente dovrà versare la differenza tra l'imposta pagata al momento dell'acquisto e quella dovuta, oltre al pagamento degli interessi

♣ se, invece, il contribuente lascia trascorrere il termine di dodici mesi, senza acquistare un nuovo immobile o comunicare all'ufficio dell'Agenzia l'intenzione di non voler più fruire dell'agevolazione, si verifica la decadenza del beneficio "prima casa" goduto al momento del primo acquisto. In tal caso, egli ha comunque la possibilità di beneficiare del ravvedimento operoso e ottenere la riduzione delle sanzioni (sempreché non gli sia stato ancora notificato un atto di liquidazione o un avviso di accertamento)

CASI PARTICOLARI

- **Persona trasferita all'estero:** le agevolazioni spettano anche alla persona trasferita all'estero per ragioni di lavoro, che acquisti l'immobile nell'ambito territoriale del comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende. Questa ipotesi è riferibile al solo rapporto di lavoro subordinato - con esclusione di qualsiasi altra tipologia di rapporto - che può essere instaurato anche con un soggetto che non necessariamente rivesta la qualifica di imprenditore.
- **Cittadino italiano emigrato all'estero:** il contribuente che sia cittadino italiano emigrato all'estero può acquistare in regime agevolato l'immobile, quale che sia l'ubicazione di questo sul territorio nazionale. Ovviamente l'agevolazione compete qualora sussistano gli altri requisiti e, in particolare, quello per cui l'immobile acquistato deve essere la "prima casa" sul territorio nazionale.
- **Deroga all'obbligo di stabilire la residenza entro 18 mesi:** l'obbligo di stabilire la residenza, entro 18 mesi, nel Comune dove avviene l'acquisto, può essere derogato esclusivamente nell'ipotesi in cui il trasferimento è impedito da cause di forza maggiore sopravvenute in un momento successivo rispetto a quello di stipula dell'atto. L'ipotesi della forza maggiore ricorre quando sopravviene un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non potere essere evitato ovvero caratterizzato dalla non imputabilità alla parte obbligata, inevitabilità e imprevedibilità. Obbligo di residenza nel Comune in cui s'intende effettuare l'acquisto: non è sufficiente avere la dimora nel Comune dove si effettuerà l'acquisto agevolato, ma occorre la residenza o l'intenzione di trasferirla entro 18 mesi.
- **Termine entro il quale stabilire l'abitazione principale:** se l'acquirente procede, entro un anno dalla vendita, al riacquisto di altra abitazione da destinare ad abitazione principale, non decade dall'agevolazione fruita in sede di acquisto. La normativa non stabilisce, però, un limite temporale entro il quale il contribuente è tenuto a fissare nel nuovo immobile la propria abitazione principale. In ogni caso, l'acquirente non deve dilazionare eccessivamente il suo proposito di trasloco, anche in presenza di diritti di godimento di terzi vantati sulla nuova abitazione e, comunque, non oltre i tre anni previsti per l'accertamento ed il recupero eventuale delle imposte.
- **Titolarità di nuda proprietà su altra abitazione:** l'agevolazione "prima casa" compete anche all'acquirente o ai coniugi che siano titolari del diritto di nuda proprietà su altra abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato, a condizione che ricorrano le altre condizioni previste dalla legge. Il nudo proprietario, infatti, non ha il possesso dell'immobile, che fa capo all'usufruttuario. Tuttavia, il beneficio spetta solo se la nuda proprietà sia stata acquistata senza fruire in precedenza delle agevolazioni "prima casa", fatta salva l'ipotesi in cui il nudo proprietario acquisti l'immobile dall'usufruttuario, al fine di riunire usufrutto e proprietà. Comunione con soggetti diversi dal coniuge: è possibile godere dell'agevolazione "prima casa" se si è titolari in comunione con persone diverse dal coniuge di

diritti reali su beni immobili anche se situati nel medesimo Comune in cui si intende procedere al nuovo acquisto, a condizione che tali diritti non siano stati acquistati fruendo dell'agevolazione "prima casa".

- **Fabbricato rurale:** in presenza dei requisiti previsti, trova applicazione l'agevolazione purché il fabbricato, o una porzione dello stesso, sia idoneo all'utilizzo residenziale e non costituisca pertinenza di un terreno agricolo.
- **Acquisto reiterato di quote sullo stesso immobile:** il titolare di una quota di diritti immobiliari, acquistato usufruendo delle agevolazioni, che proceda all'acquisto di un'ulteriore quota dello stesso immobile, può fruire dell'agevolazione, purché ricorrano le altre condizioni previste dalla specifica normativa agevolativa.
- **Coniugi in regime di comunione legale:** nel caso in cui due coniugi, in regime di comunione legale, acquistino un appartamento da adibire ad abitazione principale ma solo uno dei due possieda i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione "prima casa" (in quanto, per esempio, l'altro ha già fruito dell'agevolazione in relazione a un immobile acquistato prima del matrimonio o in regime di separazione dei beni), il beneficio si applica nella misura del 50%, vale a dire limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti prescritti. L'acquisto agevolato effettuato da uno dei coniugi in regime di comunione legale dei beni comporta l'esclusione dall'agevolazione per entrambi su tutti i successivi acquisti. Allo stesso modo, è esclusa l'applicabilità dell'agevolazione anche in caso di titolarità, in comunione con il coniuge, di altra abitazione nel territorio del Comune in cui si intende acquistare un nuovo immobile. Se, invece, il precedente acquisto agevolato è stato effettuato da uno dei coniugi in situazioni che permettono di escludere la comproprietà (art. 177 c.c.), l'altro coniuge, cioè quello che non ha fruito dell'agevolazione, può beneficiare del regime di favore per l'acquisto in comunione legale per la quota a lui attribuita in presenza delle condizioni cd. "prima casa".
- **Acquisto di appartamenti contigui e ampliamento:** l'agevolazione "prima casa" spetta anche in caso di acquisto contemporaneo di immobili contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, ovvero di un immobile contiguo ad altra abitazione acquistata dalla stessa persona fruendo dei benefici "prima casa" e finalizzato a costituire con quest'ultima un'unica unità abitativa. Ovviamente il beneficio spetta, purché sussistano tutti i requisiti e le condizioni previste dalla normativa. L'abitazione risultante dall'unione di detti immobili deve mantenere le caratteristiche previste dalla disposizione agevolativa. Nel caso di acquisto di immobile contiguo ad altra abitazione già posseduta, il contribuente non dovrà rendere la dichiarazione di non possedere altro immobile o quota di immobile acquistato con i benefici "prima casa".
- **Acquisto prima casa mediante sentenza dichiarativa di usucapione:** il contribuente che acquisti un fabbricato mediante sentenza dichiarativa di usucapione può usufruire dell'agevolazione "prima casa", limitatamente all'imposta di registro, a condizione che renda, nell'atto introduttivo, o nel corso del giudizio le dichiarazioni richieste dalla normativa.
- **Decadenza parziale dovuta alla vendita della nuda proprietà:** si decade parzialmente dall'agevolazione, qualora, prima dei 5 anni, si venda esclusivamente la nuda proprietà dell'immobile acquistato con l'agevolazione. La perdita del beneficio riguarda la parte di prezzo corrispondente al diritto parziario ceduto. In particolare, si applicheranno al prezzo dichiarato nell'atto di acquisto i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto, con riferimento alla data in cui il diritto è stato acquisito.

- **Locazione dell'immobile agevolato:** la locazione dell'immobile acquistato con l'agevolazione non comporta la decadenza della stessa, in quanto, non si ha la perdita del possesso dell'immobile.